

下半年或成 楼市政策微调窗口期

“自今年全国两会上公开“双向调控”楼市指导政策后,许多城市开始调整限购范围、放松户籍限制、提供财税支持,希望搅活日益沉寂的房地产市场。

多个城市紧跟松绑步伐

南宁市房管局近日发布文件称,根据《广西壮族自治区人民政府关于促进广西北部湾经济区开放开发的若干政策规定》的有关规定,从4月25日起,广西北部湾经济区内的北海、防城港、钦州、玉林、崇左市户籍居民家庭可参照南宁市户籍居民家庭政策,在南宁市购房。

就在南宁市发文的当天,就传出消息,天津滨海新区将实施差别化限购,无论在天津市内或其他城市有几套住房,只要滨海新区范围内无房即可在新区购房;并将推出共有产权模式购房政策,交一成首付就能先住房。天津市相

关部门表示,差别化限购政策目前正在积极申报,但还未得到上级批准。如果获批,有望在5月底开始正式实施。

不仅是南宁和天津,实际上自今年3月份以来,陆续有杭州、长沙、温州、福建等多地传出放松楼市调整政策的传闻。虽然先后都被当地政府明确否认,但是市场上仍然盛传类似信息,并且迅速引起社会的关注。

更早之前无锡发出通知,自5月1日起,在无锡市购买商品住房达60平方米以上,且在本市有稳定工作的人员,准予本人、配偶和未成年子女来锡落户。

楼市微调窗口期将现

当前,越来越多的城市房价出现环比下降,土地市场流拍、底价等现象频繁。因此,实施分类调控的呼声越来越高。中国社科院29日发布房地产蓝皮书也指出,预计2014年各城市之间、地区之间市场分化加剧,分城施策、分类施策趋势明显,调控政策差异化和多元化将成为常态。

业内人士表示,在楼市持续低迷、库

存居高不下压力下,地方政府松绑楼市调控政策的冲动将越来越强烈。而鉴于当前中央对楼市的政策硬杠难以突破,一些地方或从限购范围、户籍政策等方面“突破”,打擦边球逐步松绑。

除直接松绑限购政策外,一些城市还通过税费减免、资金补贴、信贷放松等方式,来刺激房地产市场的购买活力。广东日前提出将扩大住房公积金

和住房补贴覆盖面,推进住房公积金使用政策调整,完善相关政策,推进住房公积金支付首付款和房租。

专家表示,这种松绑调控的趋势或将延续。中国指数研究院华中市场总监李国政认为,二季度的数据出台以后,若持续低迷,救市措施会得到更多地方政府的追随,今年下半年或许将成为楼市政策微调的窗口期。

分类调控须遏制地方走偏

社科院的蓝皮书指出,今年楼市自住性购房需求有望继续释放,投资、投机性购房需求存在较大不确定性,房地产市场将进一步分化,部分城市面临较大的房价上涨压力,调控难度将进一步增大,各城市政府将会根据自身特点出台或紧或松的调控政策,分类标准实施差异化的双向调控政策。

财经评论员马光远表示,分类调控

的核心就是地方能够根据自己城市的情况,制定符合市场和本地实际的差异化政策。地方政府的调控思路不能只是单一地松绑或者收紧,而应该全面综合地考虑市场状况,既要支持刚性需求购房者,也要确保市场稳定。

马光远说,目前放松限购的效果非常微小。在楼市成交整体低迷的背景下,信贷政策似乎一直没有松动的迹

象,反而出现了停贷、利率上浮等现象。此外,经济增长下行压力依然存在。房地产的投资值未能得到释放,大范围的投机性购房不会出现。

中国房地产协会副会长朱中一建议,应尽快建立房地产税立法、不动产登记、户籍制度改革等长效调控机制,更好地发挥市场的作用,落实市场化调控手段。

4月山东楼市8涨3跌 难现大幅降价

1日,中国指数研究院发布4月份百城价格指数,数据显示,全国100个城市(新建)住宅平均价格为11013元/平方米,环比上涨0.10%,是2012年6月以来连续第23个月环比上涨,涨幅较上月缩小0.28个百分点。虽然住宅平均价格继续上涨,但同比环比涨幅均连续4个月缩小,上涨城市个数明显减少,下跌城市个数明显增加。

上海同策咨询研究部总监张宏伟接受经济导报记者采访时表示,一季度,宏观经济增速下行,房地产市场表现欠佳,进入4月,市场情况未明显好转。随着不同城市的房地产市场走势分化,部分城市对现行政策有所放松。



山东样本8涨3跌

从涨跌城市个数看,55个城市环比上涨,45个城市环比下跌。与3月相比,4月价格上涨的城市数量减少8个。同比来看,全国100个城市住宅均价与去年同期相比上涨9.06%,涨幅较上月缩小0.98个百分点,为连续第4个月缩小。按中位数计算,全国100个城市(新建)住宅价格中位数为7285元/平方米,环比上月上涨0.14%。

中国指数研究院的分析认为,开发房企迫于资金回款和去化压力,平价开盘、打折促销等“以价换量”现象

增多;但购房者对后市降价预期继续升温,进一步观望并放缓入市,多数住宅项目开盘去化情况并不乐观。在政策不稳、信贷收紧、市场观望等多方因素影响下,4月房地产市场表现“旺季不旺”,全国住宅均价与3月基本持平,房价下跌城市数量明显增多。

导报记者统计发现,在入选的11个山东样本中,包括德州和济南在内的8个城市上涨,其中涨幅最高的是德州,环比上涨0.38%,青岛、菏泽和潍坊3个城市下跌,其中潍坊以跌1.56%位

松绑令或将频出

张宏伟认为,当前宏观经济下行,同时房地产市场表现欠佳,这样的叠加因素也为南宁、天津等部分城市楼市调控政策定向宽松提供了转换空间。在接下来一段时间,预计将有一批类似于天津、南宁的二三线城市出台定向放松限购的相关措施。

他认为,从天津、南宁两地限购政策调整特征来看,两者均是分区域的

居山东板块最后一位,在总排名中位居第93位。

就在上述报告发布前几天,天津市与南宁市限购政策发生变化:天津滨海新区将实施差别化限购政策,只要在滨海新区范围内无房,即可在新区购房;而南宁市房管局发文称:从今年4月25日起,广西北部湾经济区内的北海、防城港、钦州、玉林、崇左市户籍居民家庭,可参照南宁市户籍居民家庭政策在南宁市购房。这是首批地方政府明确提出放松楼市限购的政策。

式出台。

张宏伟认为,在无锡市限购限贷没有可能直接放松的市场背景下,通过放松户籍制度从侧面突破“限购”,成为无锡市楼市调控政策短期微调,刺激房地产市场放量与城市化进程的非常重要手段。“有条件地定向宽松这类人群的住房购买资格或许成为未来政策的趋势,这或许会成为侧面突破限购的方法之一。”他说。

楼市资讯

成都实行买房落户新政: 70平米升为90平米

据从成都市政府获悉,自6月1日起,成都市调整灾后重建的落户政策,规定最大变动为购房满90平以上住房且缴纳社保满一年以上才能落户。

据悉,此前根据“成都市公安局购房落户须知”,购买商品或二手住房落户的前置条件为“在我市购买商品(含二手房)面积在70平方米以上的市外人员,可申请本人、配偶、未成年子女的常住户口,但迁入人员人均住房建筑面积不低于上年度我市城镇家庭人均住房建筑面积(27.89平方米/人)水平”。

深圳保障房拟“以需定建”

据从深圳市人大获悉,市政府向市人大常委会第二十九次会议提交“关于保障性住房建设和管理情况的报告”时提出,随着保障性住房逐步建成和分配,深圳的保障房开始出现“供非所需”状况。对此,深圳市政府提出将按照“保基本、可持续”的原则,逐步实现“以需定建”。

上海群租新规5月1日起实施

近日,上海市政府发布《关于修改〈上海市居住房屋租赁合同管理办法〉的决定》明确,出租居住房屋,每个房间的居住人数不得超过2人(有法定赡养、抚养、扶养义务关系的除外),且居住使用人均居住面积不得低于5平方米。新规已于今年5月1日起实施。

修改后的《办法》还进一步加大了对违反“群租”规定行为的处罚力度。针对租赁当事人违反“群租”规定的行为,将罚款幅度由“5000元以上3万元以下”提高至“1万元以上10万元以下”;针对房地产经纪机构违反“群租”等相关规定的行为,将罚款幅度由“3000元以上3万元以下”提高至“3万元以上10万元以下”。

北京银监局: 严禁个人消费贷款用于购房、投资

在中国经济趋缓、房价上涨动力不足、债务问题日渐引忧的背景下,北京银监局提示辖内银行谨慎发放个人贷款,严禁消费贷款用于购房、投资等非消费领域。

周二(5月6日),北京银监局在其官网发布《北京银监局关于个人综合消费贷款领域风险提示的通知》称,在日常监管中发现如下问题:

个别银行个人综合消费贷款存在制度内容规定不够审慎,贷款金额较大、期限较长,明显与日常消费属性不匹配;

贷款调查失职、审批过于宽松、贷后管理失效、员工行为管理不严等问题,使得贷款被挪用于股市投资、购买住房、生产经营等方面。

为此,北京银监局强调银行应加大对改善民生、居民日常消费需求等方面的贷款投放,加强贷款审批流程和贷后检查,严禁借款人将消费贷款挪用于购房、投资等非消费领域。

江苏省将设不动产登记局 南京市何时启动尚不确定

近日,江苏省国土厅官网公布了一则消息称,李学勇省长签发的《关于整合不动产登记职责的通知》,批准在省国土资源厅设立不动产登记局。据了解,在今年3月28日,国务院办公厅关于实施《国务院机构改革和职能转变方案》任务分工的通知里,就已明确提出,2014年需要完成包括出台并实施不动产统一登记制度。“江苏省此次批准设立不动产登记局是根据中央的要求来的”,南京市国土资源局相关负责人说。

南京市国土资源局相关负责人表示,江苏省只是刚设立了不动产登记局,有了一个原则性的说法,至于市级不动产登记具体需要哪些部门管理,这些部门如何结构整合,如何具体进行操作还要等具体规程下达。江苏省国土厅张主任也再次告诉记者,江苏省关于不动产登记制度的开展还有较长过程,有很多后续工作,目前还无法给出不动产登记制度的实施条例出台的时间。